BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 110/2022 LC

GEORGE SPITERI & SONS LIMITED (C 12936)

VS

LORRAINE GRIMA (K.I. 115674M)

VS

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 10 ta' Ġunju, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' George Spiteri & Sons Limited (C 12936), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Lorraine Grima ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-mezzi maħruġa taħt l-artikolu 1521F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test

għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Lorraine Grima bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Deiċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilin Lorraine Grima fil-31 ta' Diċembru 2020 u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari inter alia għar-regolament 4 sa 8 tar-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (kirjiet ta' test tal-mezzi) li għandu japplikaw mutatis mutandis f'dan il-każ;

II. Jiddikjara u Jiddeciedi u jordna illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 46/47 St'Michael Str, Cospicua, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jiġi permess żmien ta' mhux aktar minn sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġu ddeterminat mill-bord;

III. Jordna u jikkundanna lill-inkwilin Lorraine Grima tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

IV. Tillikwida u tordna lill-intimata Lorraine Grima tħallas l-kera kollha dovuta marbuta mal-istess fond sal-pagament effettiv;

> Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni b'riserva u bla preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvota tiġi ppreżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' Marzu, 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) s-soċjeta' attriċi trid tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi minkejja li l-intimata ġiet debitament notifikata b'dawn il-proċeduri hija naqqset milli tippreżenta r-risposta u milli tidher quddiem il-Bord.

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Josianne Vassallo u l-Perit Cleaven Tabone, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid il-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-

sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) is-soċjeta rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-att[1] ta' bejgħ tal-5 ta' Marzu tas-sena 1984, fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, is-soċjeta' George Spiteri (Successors) Limited, kien akkwistat il-fond numru 46/47, St. Michael Street, Cospicua. Sussegwentement, l-imsemmija soċjeta' ġiet likwidata, kif ġie rreġistrat nhar is-16 ta' Ġunju tas-sena 2003, u il-fond mertu dawn il-proċeduri ġie assenjat[2] lis-soċjeta' rikorrenti. Dan il-fatti ġew ukoll debitament kkonfermati bil-ġurament mir-rappreżentant tal-kumpanija, Diane Attard, permezz tal-affidavit[3] tagħha.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess, il-Bord huwa sodisfatt illi s-soċjeta' rikorrenti, hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif ddikjarat fir-rikors promotur, il-fond mertu dawn il-proċeduri ilu mikri lill-intimata sa minn qabel is-sena 1995, u qabel lill-membru tal-familja tagħha, u dana versu l-kera preżenti ta' tmien mija u

---

[1] A fol. 83 tal-atti proċesswali.
[2] Kif jirriżulta minn fol. 116 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "DA 01" a fol. 81 tal-atti proċesswali.

erbgħatax – il ewro, kull sena, pagabbli bil-quddidem. Diane Attard tikkonferma bil-ġurament[4] illi, l-intimata tgħix fil-fond sal-preżent.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Lorraine Grima, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi f'dan il-każ, l-intimata ma ressqet ebda prova u lanqas dehret għas-seduti. Filfatt, it-test tal-mezzi kellu jitwettaq mir-rikorrenti bix-xhieda tar-rappreżentanti tal-banek, li lkoll xehedu li l-intimata m'għandha ebda relazzjoni bankarja magħhom.

Illi mill-provi mressqa fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Lorriane Grima, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(4) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Lorriane Grima, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(3) tar-Regolamenti msemmija.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b'hekk, dan il-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

[4] Ibid.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Lorriane Grima **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A (5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'residenza ta' żewġ sulari bl-arja sovraposta. Il-fond għandu faċċata li hija aċċessibbli minn Triq San Mikiel u għadha kejl ta' ċirca 6.3 metri. Il-fond jinsab fi stat *finished* u deher li huwa miżmum tajjeb. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' mija u ħamsa u disgħin elf ewro (€195,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[5]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

[5] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

Illi tenut kont ta' dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimata u tal-età tagħha, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) fis-sena.

Ikkunsidra;

Illi l-intimata Lorraine Grima kienet assenti minn dawn il-proċeduri u għalkemm kienet debitament notifikata, hi la ppreżentat risposta u lanqas dehret għas-smiegħ tal-kawża. Filfatt, it-test tal-mezzi kellu jitwettaq a spejjeż tar-rikorrenti, minkejja li ġiet inġunta mir-rikorrenti speċifikatament sabiex tixhed in eżami.

Għalhekk, il-Bord iqis li din il-passività tal-intimata kkontribwiet għal delungar żejjed u spejjeż żejda da parti tar-rikorrenti u jkun ġust li l-ispejjeż tal-preżenti kawża jiġu interament sopportati mill-intimata.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' in parte' it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 46/47, St Michael Street, Cospicua, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Lorraine Grima għall-ammont ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) fis-sena, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba dwar l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond in kwistjoni.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimata Lorraine Grima tħallas il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikun a karigu esklussiv tal-intimata.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur